



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government

SEARCH | 臺北地政



【地政講堂】

從買賣到抵押 的詐騙陷阱

主講人：黃泓勝律師



黃泓勝律師事務所

黃泓勝律師事務所



新竹市政府警察局法律顧問
新竹市政府消防局國家賠償講師
勞動基準法講師、法律顧問
假買屋真詐財自救會委任律師
台北市政府地政局地政講堂講師
經濟部能源局資通安全管理法講師
新北市都市更新推動師課程講師
師大附中校友會秘書長



YT1.PICS.EE

假買屋真詐騙？還是買賣糾紛？房子尾款收不到 竟變入股金？《夢想街之全能事務所》網路獨播版

黃泓勝律師事務所

黃泓勝律師事務所

陳國帥詐欺犯行事記：

- 一、105/106華銀詐貸案：AB約/0元購屋，以不實買賣價金詐貸
- 二、106/107假買屋真詐財：利用不肖代書過戶房屋後設定高額抵押
- 三、111假應徵真背債(棄保潛逃)：誣稱高薪請司機，買車由司機背債
- 四、111假諮詢真砸店(二審改判背信)：假意諮詢踩點，騙外出不成，來砸本所
- 五、112被捕入獄、113三審發回/二審駁回上訴

01.

不動產交易流程

03.

如何預防受詐

02.

詐騙類型與案例

04.

被騙了怎麼辦

被騙了怎麼辦？

04.->01.



找律師??

出事了!!



為什麼會被騙??

笨!貪!成效?

洗錢防制法22條1項：任何人不得將自己或他人向金融機構申請開立之帳戶、向提供虛擬資產服務或第三方支付服務之事業或人員申請之帳號交付、提供予他人使用。但符合一般商業、金融交易習慣，或基於親友間信賴關係或其他正當理由者，不在此限。



因為不重視交易成本
且運氣不佳而被騙
要拿回錢就要重視成
本、拚運氣



人兩腳，錢四腳

1. 錢追不回，能拿回多少
要看與被告的和解博弈
(緩刑/減刑)，不是靠強制執行

2. 報案、善用免費資源，
尋求最低成本的解決方案，
連律師費都要花在
刀口上



01. 不動產交易流程

專業人士

評估物件與議價
房屋仲介

簽訂買賣契約書

地政士(代書)

交易安全機制

(一) 價金信託-銀行

(二) 履約保證-建經公司

付款、過戶、交屋

找律師??

出事了!!

律師法21條2項：律師得辦理商標、專利、工商登記、土地登記、移民、就業服務及其他依法得代理之事務。



價金信託 VS 履約保證



價金信託

銀行依信託及買賣合約保管，
並於不動產過戶後支付價金



履約保證

依建經公司指定流程辦理，
確保房屋過戶及價金支付

02. 詐騙類型與案例

何時會被騙

評估物件與議價

- 積極欺騙
- 消極隱瞞
- 美好願景、非重要
不構成詐欺解約

付款、過戶、交屋

簽訂買賣契約書

- 賣方被騙：未過戶就被設定抵押權
貸款或屋款被挪用
未付尾款卻被過戶並設抵押權

期款別	買方應支付賣方金額	買賣雙方應同時履行之事項	備註
訂金	新臺幣 X 萬元整	於簽訂本契約同時由買方支付本期價款。	
簽約 用印款	新臺幣貳佰壹拾萬元整	雙方備齊產權移轉登記應備文件及用印之同時，由買方支付本期價款。	
完稅款	新臺幣貳佰壹拾萬元整	於土地增值稅、契稅稅單核下後，雙方依約繳清稅款後，買方即辦理移轉登記過戶，並應於稅單核下後十五日內支付本期價款。	
尾款	新臺幣壹仟陸佰捌拾萬元整	■賣方無貸款時，買方於辦妥移轉登記過戶後，於銀行貸款完畢、尾款交付日前支付本期價款並同時辦理交屋。 □賣方有貸款時，由買方向銀行貸款時授權貸款銀行以貸款額度內代為清償。	

條 抵押及貸款處理

- 一、買方預定以本約標的供擔保貸款新臺幣壹仟陸佰捌拾萬元整，以給付價款，賣方應配合買方辦理銀行貸款之相關事宜，並依下列約定辦理貸款及付款事宜：
- (一) 買方應於交付簽約款同時，提供辦理貸款必需之文件，由地政士協助買方辦理相關事宜。
- (二) 核定貸款金額少於尾款金額時，應依下列方式處理：
- 1、買方應於尾款交付日前，以現金一次補足予賣方。
 - 2、因可歸責於買方事由致貸款無法獲准時，買方應於受通知日起三個月內以現金一次付清或經賣方同意設定抵押權分期給付。
 - 3、因可歸責於賣方事由致貸款無法獲准時，買方得訂相當限期催告排除，逾期如未排除視為賣方違約，應負本約之責任。

02. 詐騙類型與案例

何時會被騙

評估物件與議價

- 積極欺騙
- 消極隱瞞
- 美好願景、非重要
不構成詐欺解約

簽訂買賣契約書

- 賣方被騙：未過戶就被設定抵押權
貸款或屋款被挪用
未付尾款卻被過戶並設抵押權

付款、過戶、交屋

- 買方受詐：付了錢卻無法過戶
屋主抵押權無法塗銷
房屋有瑕疵

還要小心**高額違約金**

違約罰責

- 一、買方如有違反本約各項義務者，即為買方違約。賣方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，賣方得解除本契約，並將已收價款全數沒收，充作違約金。
- 二、賣方如有違反本約各項義務者，即為賣方違約。買方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，買方得解除本契約，賣方除應將已收價款退還外，並應同時賠償與已收價款同額之違約金。
- 三、如因一方違約致本契約解除，雙方應無條件配合辦理回復原狀手續，並由可歸責之一方負擔有關稅費。
- 四、各方如有遲延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款萬分之一計算遲延利息予他方。

0.3 如何預防受詐



03.如何預防受詐

評估物件與議價

積極欺騙/消極隱瞞

An illustration of an open book with a dark red cover. The pages are white with dark blue horizontal bands. A yellow bookmark is placed in the left page. Two orange circles with white numbers '01' and '02' are positioned on the left and right pages respectively.

01

01

不動產現況說明書

02

02

特約事項詳實記載

03.如何預防受詐

價金信託/履約保證

萬無一失??

01

價金信託

- 避免一屋二賣或款項被挪用
- 若買賣合約有問題呢??
- 陳XX集團假買屋真詐財案有四位屋主與銀行簽有價金信託合約!!

銀行依信託及買賣合約保管，並於不動產過戶後支付價金

02

履約保證

- 涵蓋完整交易流程
- 若建經公司出問題呢??
- 媒體報導建經公司內控問題 頻傳買賣價金被挪用、盜領!!

依建經公司指定流程辦理，確保房屋過戶及價金支付

03.如何預防受詐

防詐小撇步??



小心高價成交

教戰守則預設殺價、裝窮



先設私人抵押權

成交後勢必得先塗銷抵押權



尾款收齊再交屋

多數買家都需貸款，無法
先收齊尾款再交屋



地籍異動即時通

可做到提前通知，但仍需
要防範合約陷阱



不同意買方自行過戶

買方委任之代書若配合辦
理過戶仍然無解



不同意買方向民間貸款

買方不會透漏將向民間貸
款之意圖



自備仲介或代書

仍有自備仲介或代書而受
騙之情形

03.如何預防受詐

防詐3+2關鍵



“切勿任意交付印鑑證明、印鑑章及權狀等過戶文件”

“若買方不需貸款，款項全額進信託或履保帳戶，再進行過戶。”；“若買方需貸款，務必1.買賣過戶銀行抵押連件併送，才可用印及交付過戶文件，並取得2.銀行指定撥款委託書。”

“過戶前取得賣方貸款銀行餘額證明書，買方貸款銀行撥款前進行照會賣方貸款銀行。”

*合約審議務必再三注意以上關鍵，否則違約還須賠付違約金。

慘

被騙了

04.



6大慘況圍攻

A

名下無財產
告贏一張紙

B

拖延戰術
假和解真脫罪

C

民事糾紛？
刑事詐欺？
一騙再騙！

D

流抵約定
預告登記
信託移轉
債主上門

E

保全處分
停止執行
跟時間賽跑

F

擔保金
訴訟費
律師費
花不完

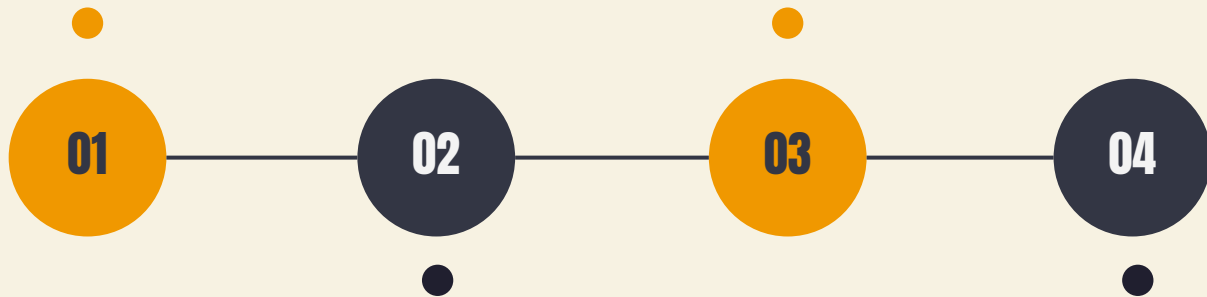
04.被騙了怎麼辦？

小心拖延戰術

不要再被騙

小心違約金

合約還在



若未過戶完成

仍可向地政異議

保全處分/停止執行

刑事/民事

花招百出的詐騙手法

- 假冒屋主、偽造權狀，詐騙買家
- 假冒身份補齊屋主資料過戶房屋
- 利用屋主設籍未居住，透過法律程序取得房屋
- 以投資為名斂財

不動產交易飛來烏雲

新聞標題

- 詐欺犯買房後收押
- 閩娘被詐2關鍵



蕭琪琳



黃泓勝



潘惠嫻

會委任律師的黃泓勝，迄今還幫不少受害者持續打官司，但他說，即使該詐騙事件當時鬧得沸沸揚揚，「陳國X」也被士林地院依詐欺、組織犯罪判刑，但仍在「審三訴」。

黃泓勝指出，四年過去了，不少受害者看到「陳國X」等人還逍遙法外，直批司法正義為何不站在弱勢者這邊？他們辛苦打拚的房子，在買賣過程被詐騙，被拿去民間金主那邊設定抵押權，但錢根本不是他們得的，為了拿回原本屬於他們的房產，反而得跟那些民間金主打「塗銷抵押權」的官司？

黃泓勝指出，「假買屋真詐財」的詐騙官司，一是刑事「詐欺」訴訟，但「陳國X」等詐騙集團罔顧司法實務設下「超完美騙局」，他們先利用一兩件「官司和解」來取得檢察官認定，這純粹是雙方單純的「財務糾紛」，只是「債務不履行」，並不是詐欺，「假和解真詐財」。

此外，在與民間金主的訴訟過程，民間金主也常以「不知情」做辯解，而錢並不是受害者去借的，更難舉證這些金主，可能是配合「陳國X」的知情者，甚至當時案中沈代書還曾寄信給受害者說，「至於抵押權人知不知情我都不知道，但我想不管他知不知情都會說不知情」，而一旦無法證明這群人

就是「通謀虛偽」或「幫助詐欺」，就很難打贏「塗銷抵押權」的官司。

結果，雖然不少受害者「塗銷抵押權」一審勝訴，但因為告訴民間金主刑事「幫助詐欺」經過高檢署兩次發回仍然不起訴，而事庭又會參考刑事認定，最後，很可能會影響到民事判決結果，受害者縱使「塗銷抵押權」在一審勝訴，但在二審時又被「翻盤」而敗下陣來。

為了避免詐騙集團轉移手房產，或有些民間金主為了拿回被借的錢，常把房子送法院拍賣，受害者為了保全其房產不被拍賣，又要被迫拿出一兩筆錢來聲請「假扣押、假處分」或「停止執行」，對受害者又是另一種傷害及折磨的開始。

黃泓勝表示，在幫受害者打官司的這四年多，看到受害者所受的煎熬，真的於心不忍。但是，他坦言，「這種官司真的不好打」，他又發現，每幾年，詐騙手法會稍加翻新，又重出江湖行騙，而金主也



不動產詐騙五花八門 專家建議多設防詐關卡

買賣房子若碰到交易糾紛，打官司能解決的還是小事，若是碰到詐騙集團，則可能錢或房子都被騙走，多年心血化為烏有！

文：顏理真

新北地政士公會今(二〇二二)年接獲中華民國地政士公會全國聯合會轉來內政部警政署公函通知，針對六、七十歲高齡長者被詐騙，拿著不動產要做產權異動的情形，希望多加宣導，並要求地政士在協同長者進行不動產轉移時多加注意，不要讓長者辛苦打拚的房產落入歹徒手中，遭詐騙的憾事一再發生。

詐騙手法五花八門

新北地政士公會理事長潘惠嫻表示，不動產詐騙事件三不五時就會發生，且詐騙手法五花八門，不少遭詐騙者，不僅是長者，就連一些買賣案件，也屢傳交易糾紛及受騙上當事宜。

潘惠嫻指出，由於大台北地區的房子總價動輒上千萬元，有些土地交易金額也有數千萬至上億元以上，當成為不法之徒覬覦的目標，相關不動產詐騙案件層出不窮，不管是買屋或賣屋時都要特別小心，他談到，坊間所出現的不動產詐騙模式，根據全聯會統整資料約有

十種，包括：一、先承租後出售：不肖份子以租屋為由，騙取房東一些產權資料，後以「假屋主」身分將房子賣掉；二、利用空屋：空地，假裝是屋主或地主，對外出售；三、利用非上班時間或例假日簽約；四、急買或急賣：買賣價格與市價「顯不相當」；五、委託仲介假買假賣，同時申辦書狀補給；六、要求現金交易且金額較高；七、簽約金過高、付款要求迅速；八、指定銀行貸款或中途更換貸款銀行；九、中途更換地政士代書申辦登記；及十、虛報契約價格，超額貸款。

二〇一八年時，藝人蕭薏庭與林茂樹出售一處台北市大同區的房產，卻遭一陳國X詐騙集團盯上，利用人頭假買賣，騙得產權資料過戶，卻向民間金主「詐貸」，此一「假買屋真詐財」事件，曾喧騰一時，後經披露，同樣遭受該集團詐騙的受害人多達數十人，被詐騙的金額總數高達二至一億元。

當時擔任「假買屋真詐財」自救



黃泓勝律師事務所
lawyer.h.s.huang

@gmail.com

02 2901 8813

0906 388 136